

**DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 21.03.2024 tarih ve 17/451 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük/ ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 07.04.2025 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 28.04.2023 No: PYS/PY.15-YD.24/171-433
Adresi:	Büyükdere Cad. No:141 Kat:19 34394 Esentepe, Şişli/İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	Denizbank A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 17.07.2014 No: 22/729
Adresi:	Büyükdere Cad. No:141 Kat:3 34394 Esentepe, Şişli/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük ¹ tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	26.04.2024 tarihli 11070 sayılı TTSG
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	02/02/2024 tarihli ve 2024/07 sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık	Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Denizbank A.Ş.

edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fon'un süresi	Süresizdir.
Yatırım komitesi üyeleri	<i>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i> Mehmet ÇİTİL, Yönetim Kurulu Üyesi 1987'de İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nü, 1988'de ise İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme İktisadi Enstitüsü İşletmecilik İhtisas Programı'nı bitirmiştir. İş hayatına 1988'de İnterbank İnşaat Bölümü'nde başlayan Çitil, Mayıs 1997'de İnşaat Emlak Grup Müdürü olarak DenizBank ailesine katılmıştır. Mart 2013'te SPK'dan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansı almıştır. 2009-2013 yılları arasında mevcut görevinin yanı sıra, bankanın iştiraki PUPA A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenen ve Aralık 2013'ten itibaren Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür olan Çitil, Mart 2019'dan bu yana Deniz GYO Yönetim Kurulu Üyeliği görevini de sürdürmektedir. <i>2. Genel Müdür</i> Haldun ALPERAT İş hayatına 1996 yılında Garanti Yatırım'da başlayan Alperat, sırasıyla Ekinciler Menkul Değerler, Caspian Securities, Ege Menkul Değerler, Raymond James Menkul Değerler'de Analist/Araştırma Uzmanı unvanlarıyla görev üstlenmiştir. 2003 yılında Ekspres Yatırım'da Araştırma Bölüm Müdürü olarak göreve başlamış olup 2007 yılında Şirket Müdürü olarak atanmıştır. 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Haldun Alperat, Saint Joseph Lisesi'nin ardından Boğaziçi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden lisans, Wolverhampton University İşletme Bölümü'nden yüksek lisans derecesine sahiptir. <i>3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı</i>

	Murat YILMAZ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kariyerine SPK ve BDDK düzenlemeleri kapsamında ve çeşitli amaçlara yönelik özel gayrimenkul değerleme raporları, danışmanlık, pazar araştırmaları vb. konularında hizmet veren gayrimenkul değerleme kuruluşlarında başlayan Murat YILMAZ, 2015-2023 yılları arasında çok sayıda gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak faydalara ilişkin değerleme raporlarının hazırlanmasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Kontrolör ve Yönetici olarak görev yapmıştır. 2015-2019 yılları arasında sırasıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de, Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de ve Sentez Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev almıştır. 2020 yılı itibariyle Birtep Gayrimenkul Paz. ve Tic. A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Uzmanı olarak başladığı görevinde 2022 Ağustos ayı itibariyle Gayrimenkul Birim Yöneticisi olarak terfi almıştır. 2023 yılı Haziran ayı itibariyle Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'ye Gayrimenkul Yatırım Fonları Yönetmeni olarak katılmıştır. Namık Kemal Üniversitesi Teknik Bilimler MYO Yapı Denetimi önlisans, Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi lisans ve Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Gayrimenkul Değerleme ve Finansmanı Bilim Dalı'nda tezli yüksek lisans derecesi sahibidir. SPK Gayrimenkul Değerleme lisansına ve TDUB Sorumlu Değerleme Uzmanı belgesine sahiptir. Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, gayrimenkul projeleri veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak 3 (üç) gruba ayrılmıştır. Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle USD ve EURO üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL, USD ve EURO cinsinden açıklanır. Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fon birim pay değeri Haziran ve Aralık aylarının 15'inde hesaplanır ve takip eden işgünü açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Ancak belirlenen fon birim pay değeri hesaplanma ve açıklanma tarihlerinin haricinde de Kurucu yönetim kurulu kararı olması koşuluyla, mevcut yatırımcıların veya bu İhraç Belgesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak Fon'dan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtım kararı verilmesi halinde, yatırım komitesi kararında belirtilen tarihe özgü belirlenecek esaslara göre fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://www.denizportfoy.com/> adresinde yayınlanarak yatırımcıların bilgi edinmesi

sağlanabileceği gibi talep etmeleri halinde yatırımcılara e-posta, faks ve/veya posta yoluyla da bildirilebilecektir.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Şu kadar ki; her hâlükârda katılma payının Fon'a iadesinin nakdi ve/veya aynı olarak yapılabilme alternatiflerinden hangisinin uygulanacağı ve iadeye ilişkin uygulama esasları Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir. Bu bakımdan katılma payının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilebilmesi Kurucu'nun onayına tabidir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım Komitesini, Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel Müdür oluşturur. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

8. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.denizportfoy.com adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Murat YILMAZ
Gayrimenkul Yatırım Fonları
Yönetmeni

Murat ÖZKAN
Genel Müdür Yardımcısı